Valide aqui
este documento

CNM: 089276.2.0107106-55

IMÓVEL: 330 - RUA VISCONDE DE PIRAJÁ - LOJA Nº 220 FLS. 01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 107106 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL:- Loja nº 220 do edifício situado à Rua Visconde de Pirajá nº 330, com a correspondente fração ideal de 175/31.000 do terreno, com direito a uma vaga na garagem localizada no 1º subsolo com a fração de 23/31.000 do terreno, que mede: 30,00m de frente pela Rua Visconde de Pirajá, com igual largura na linha de fundos por 47,00m de extensão de ambos os lados, confrontando a direita com o prédio nº 336, a esquerda com o de nº 322, ambos da mesma Rua Visconde de Pirajá e nos fundos com o nº 313 da Rua Barão da Torre. PROPRIETÁRIOS: WILLY GOLDMAN, comerciante, e sua mulher DORINHA MESTER GOLDMAN, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: 3HG-139496-211. INSCRIÇÃO: 1251100-2. CL: 08368-3

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º [illegible]

O OFICIAL: _____

AV.1/107106-CAUÇÃO LOCATÍCIA:- Nos termos de petição de 01.07.2003 e contrato de locação de 26.06.2003, prenotados no Livro 1AV sob o nº424464 às fls.70 em 03.07.2003, os proprietários WILLY GOLDMAN CPF nº007.607.657-15, e sua mulher DORINHA MESTER GOLDMAN, CPF nº 016.730.937-44, já qualificados, deram o imóvel em caução locatária em garantia dos aluguéis de um imóvel de outra jurisdição. Rio de Janeiro, 22 de julho de 2003.----------

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º [illegible]

O OFICIAL: _____

R.2/107106-DOAÇÃO: Nos termos da escritura de 29.03.2006 do 1º Ofício de Notas, L°4955, fls.124 e escritura de aditamento de 20.07.2006 do mesmo Ofício, L°4955, fls.187, prenotadas no L°1BE-460961-251 em 26.05.2006, os proprietários WILLY GOLDMAN, aposentado, CPF:007.607.657-15 e sua mulher DORINHA MESTER GOLDMAN, CPF:016.730.937-44, casados pelo regime da comunhão total de bens, já qualificados, doaram a nua propriedade do imóvel desta matrícula à BEATRIZ GOLDMAN, brasileira, solteira, maior, economista, CPF:972.139.777-68, residente nesta cidade; sendo dado o valor de R$55.517,82, para efeitos fiscais. O ITD foi pago pela guia n°464.532973-8 em 27.03.2006, no valor de R$3.906,16, base de cálculo R$195.308,40. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2006.----------VC

O OFICIAL: _____

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
Corregedoria de Justiça - RJ

R.3/107106-USUFRUTO: Nos termos das mesmas escrituras que serviram de título para o R.2, os doadores já qualificados, reservaram para si, o usufruto vitalício do imóvel, sendo dado para efeitos fiscais o valor de R$55.517,82, nele incluído o valor da doação. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2006.----------VC

O OFICIAL: _____

BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
Corregedoria de Justiça - RJ

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GHEVD-B7X3B-4XQYC-9VLSP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 089276.2.0107106-55

AV.4/107106-GRAVAMES: Nos termos das mesmas escrituras que serviram de título para o R.2, o imóvel desta matrícula fica gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2006.------VC

O OFICIAL: _____
BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
Corregedoria de Justiça - RJ

AV.5/107106-REVERSÃO: Nos termos das mesmas escrituras que serviram de título para o R.2, ficou estipulado que o imóvel doado, voltará ao patrimônio dos doadores, caso sobrevivam a donatária. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2006.----------VC

O OFICIAL: _____
BEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 94/2982
Corregedoria de Justiça - RJ

AV.6/107106-CANCELAMENTO DE CAUÇÃO: Nos termos do requerimento de 21/11/2022, prenotado no L°1EF-662711-177 em 01/12/2022, fica cancelada a caução locatícia objeto da AV.1, tendo em vista o encerramento da locação e o cumprimento de todas as obrigações contratuais. SELO EEJA34445 INJ. Rio de Janeiro, 29 de Dezembro de 2022.----------TP

Claudia Maria Milagres Jannuzzi
Substituta - Matr. 94-1591
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: _____

AV.7/107106-RENÚNCIA DE USUFRUTO: Nos termos da escritura de 10/05/2023, do 24° Ofício de notas desta cidade, L°8170, fls.15/16, ato.005, e Escritura de Aditamento, de 30/05/2023, das mesmas notas, L°8170, fls.036, ato 013, prenotados no L°1EH-669973-182 em 17/05/2023, fica cancelado o usufruto vitalício objeto do R.3, em virtude de renúncia dos usufrutuários, tendo sido dado para efeitos fiscais o valor de R$365.559,48. O imposto de transmissão foi pago pela guia n°2023-2-057871-1-00 em 03/05/2023, no valor de R$16.450,18, tendo como base de cálculo o valor de R$365.559,48. Selo: EEMW 36177 ZSC. Rio de Janeiro, 15/06/2023.----------LET

Claudia Maria Milagres Jannuzzi
Substituta - Matr. 94-1591
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: _____

AV.8/107106-CANCELAMENTO DE REVERSÃO: Nos termos dos mesmos documentos que serviram de título para o Av.7, fica cancelada a cláusula de reversão objeto da AV.5. Selo: EEMW 36178 KBG. Rio de Janeiro, 15/06/2023.----------LET

Claudia Maria Milagres Jannuzzi
Substituta - Matr. 94-1591
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ

O OFICIAL: _____

R.9/107106-COMPRA E VENDA: Nos termos do instrumento particular n°0010377856 de 15/06/2023, e demais documentos exigidos por lei, prenotados no L°1EI-672011-053 em 04/07/2023, BEATRIZ GOLDMAN, solteira, não convivente em união estável, CPF n°972.139.777-68, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula à RAPHAEL PENHA MARTINS, brasileiro, médico, divorciado, não convivente em união estável, CPF n°054.983.347-10, residente nesta cidade, pelo preço de R$340.000,00. O ITBI foi pago pela guia n°2583404 em 11/07/2023, no valor de R$21.933,57, base de cálculo

Continua na ficha 107106-2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GHEVD-B7X3B-4XQYC-9VLSP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 089276.2.0107106-55

IMÓVEL: 330, RUA VISCONDE DE PIRAJA, LOJA 220 FLS: 2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 107106/2 LIVRO 2 FLS.

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA: "107106/1". KBB

R$731.118,97. É emitida D.O.I. conforme IN/SRF. Selo: EENR 95145 UPV. Rio de Janeiro, 09/08/2023.---------- KBB

GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Responsável pelo Expediente
Matrícula: 941587
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital-RJ

O OFICIAL: _____

R.10/107106-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos dos mesmos documentos que serviram de título para o R.9, RAPHAEL PENHA MARTINS, já qualificado, constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, CNPJ n"90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se ele fiduciante, possuidor direto e o fiduciário, possuidor indireto do imóvel, pelo preço de R$238.000,00, pagável em 360 prestações mensais e sucessivas, com o valor total da prestação mensal de R$3.058,20, vencendo-se a primeira prestação em 15/07/2023 e a última em 15/06/2053, aos juros nominal de 11,3821% ao ano e juros efetivo de 11,9950% ao ano, enquanto forem mantidas as condições estabelecidas neste contrato e sob as demais cláusulas e condições do título. Selo: EENR 95146 OOC. Rio de Janeiro, 09/08/2023.----------KBB

GUSTAVO GASTALHO MOREIRA
Responsável pelo Expediente
Matrícula: 941587
5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital-RJ

O OFICIAL: _____

AV.11/107106 - Rio de Janeiro, 10/07/2025.

Prenotação sob o nº 694345 em 29 de novembro de 2024.

CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES FIDUCIANTES: Conforme requerimento constante no Ofício nº546612/2024, por solicitação do fiduciário credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, foi o devedor fiduciante RAPHAEL PENHA MARTINS, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária objeto do R.10, e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Conforme previsto no artigo 1.465 do Código de Normas da CGJRJ, decorrido o prazo de 120 dias desta constituição sem as providências do requerente para consolidação da propriedade, a presente averbação perderá seus efeitos, sendo exigido novo procedimento de intimação de execução extrajudicial. **Selo: EEYH 02601 GTE. RLS.** Assinado Eletronicamente por Daniel Lopes de Souza, Substituto Legal, 94-25115 -

AV.12/107106 - Rio de Janeiro, 07/08/2025.

Prenotação sob o nº702443 em 24 de Junho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Ofício nº546612/2024, firmado em Ribeirão Preto-SP aos 17/06/2025, e demais documentos exigidos por lei, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, respaldada pelo artigo 26 § 7º da Lei 9.514/1997. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nº2819140 em 21/05/2025, no valor de R$ 20.889,11, base de cálculo R $696.303,78. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. É emitida a DOI, conforme IN/SRF. **Selo: EEYU 13959 SJG. (LL).** Assinado Eletronicamente por Daniel Lopes de Souza, Substituto Legal, 94-25115 -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GHEVD-B7X3B-4XQYC-9VLSP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Pedido N: 25/024885

CNM: 089276.2.0107106-55

5º | REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA	FOLHAS
107.106	02-V

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

AV.13/107106 - Rio de Janeiro, 07/08/2025.

Prenotação sob o nº702443 em 24 de Junho de 2025.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Ofício nº 546612/2024, firmado em Ribeirão Preto-SP aos 17/06/2025, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.10, em virtude da consolidação da propriedade, conforme Art. 1488 da CNCGJ-RJ. **Selo: EEYU 13960 DHO.** (LL). Assinado Eletronicamente por Daniel Lopes de Souza, Substituto Legal, 94-25115 - - -

Continuação da certidão nº25/024885.----------

Certifico que nos termos do Artigo 167, inciso I, alínea 21 da Lei 6015/73, não constam neste Cartório ações reais, pessoais e reipersecutórias sobre o imóvel, salvo as que constarem na matrícula. Certifico revendo e dou fé que a presente é cópia de todos os atos constantes da matricula a que se refere extraída nos termos do art 19 § 1º da Lei 6015 de 1973 dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. Data da busca 08/08/2025. Rio de Janeiro, **11/08/2025.** Eu, WELTHER RUAN PEREIRA SILVARES (CERTIDAO), procedi às buscas.----------

Pedido de Certidão: **25/024885**.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYU 11954 DNI
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos...: **R$ 108,60**
Fundgrat.....: **R$ 2,17**
Lei 3217..... : **R$ 21,72**
Fundperj.....: **R$ 5,43**
Funperj.....: **R$ 5,43**
Funarpen .....: **R$ 6,51**
ISS.....: **R$ 5,83**
Custo Selo....: **R$ 2,87**
Total.....: **R$ 158,56**

Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GHEVD-B7X3B-4XQYC-9VLSP

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar